



bankinter
investment



Informe de Actividad
2º Trimestre 2023

Ores
Portugal

2

2023

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M ⁽¹⁾	Bankinter Investment €5,9M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €89,2M	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 43,8%	Período de inversión 2 años	Plazo del vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo >4,0% ⁽²⁾	TIR Neta Objetivo >6,0% ⁽³⁾	Socio Gestor Sierra Sonae

NOTA: Datos a 30 de junio de 2023.

(1) Capital inicial desembolsado. El capital actual es de €49M, por capital no invertido devuelto

(2) Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

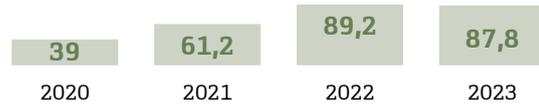
(3) Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.

Rentabilidad

Distribuciones en (€M) (% de distribuciones acum.)



Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: Dato de 2023 a 30 de junio de 2023. las anteriores son Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield)

Localización de la cartera

1. Continente Modelo Faro
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística
8. Continente Guarda
9. Continente Cantanhede
10. Continente Ponte de Lima



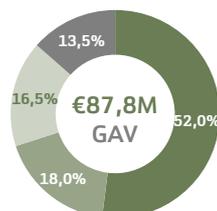
Visión global

Localización



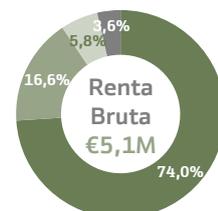
93,7% Portugal
6,3% España

Tipología



52% Supermercado gran superficie
18% Supermercado
16,5% Logística
13,5% Hipermercado

Inquilino



74% Continente
16,6% Luis Simoes
5,8% Mercadona
3,6% Pingo Doce



Nuestro socio experto opina —



"2023 será el primer año que ORES Sigi completará el periodo con su cartera completamente construida. La composición de la cartera (83,5% alimentación y 16,5% logística), se caracteriza por contratos con operadores de primer nivel, indexados en su mayoría al IPC, estables y a largo plazo.

La fuerte generación de caja de la cartera de ORES Portugal con unas rentas brutas recurrentes de €5,1M en términos anualizados, ha permitido sostener el valor de la cartera a pesar de la subida generalizada de las yields de mercado (depreciación del 1.6% respecto a diciembre 2022) .

No obstante, sigue intacta la estrategia del vehículo de vocación a largo plazo con alta visibilidad de rentas, por sus contratos con largos obligados cumplimientos y con una financiación a largo plazo con un elevado nivel de cobertura de tipos".

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
SONAE SIERRA



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

El primer semestre del año mantiene el efecto positivo prolongando la mejoría del final de 2022. Por su parte, en junio se registra una desaceleración del empleo, con un incremento inferior a lo habitual para este período del año. Aún así, el paro registra un mínimo desde 2008 (Funcas), y durante los próximos meses se confirmará si existe un cambio de tendencia. El desempeño del mercado laboral durante 2023 ha ido de más a menos, y también el gasto de los consumidores afectado por la inflación, el agotamiento del ahorro y el incremento de los costes de financiación.

La economía mantiene expectativas; el PIB para 2023 ha sido nuevamente revisado y se prevé un crecimiento de hasta el 2,3%, y en 2024 y 2025 de 2,2% y 2,1% respectivamente (BdE), mientras la inflación ha logrado estabilizarse en el objetivo del 2%. El avance de junio prevé un 1,9% de variación anual del índice general; para las tasas interanuales de inflación de 2023 y 2024 se prevé se sitúen en 4,2% y 2,4% respectivamente (Panel de Mayo. Funcas). Por otro lado, durante el primer semestre de 2023, se constata la moderación de los precios en la mayoría de sus categorías. En un entorno de incertidumbre persistente, la economía española resiste mejorando las expectativas.

En lo que respecta a la economía portuguesa, según Caixabank Research, se observa un comportamiento más favorable de lo previsto inicialmente, impulsado tanto por el consumo como por el turismo - ya con unas cifras superiores a los niveles pre-pandemia-. Los diferentes indicadores relacionados con el consumo privado, como las ventas minoristas, el sector automovilístico y los pagos con tarjeta, mostraron una tendencia positiva en mayo, respaldado por la fortaleza continua del mercado laboral portugués.

El avance del IPC sitúa la inflación de junio por debajo del 4% (3,4%), algo que no sucedía desde enero de 2022. En lo que respecta a la inflación, el Banco de Portugal estima que esta será del 5,2% y del 3,3% para los años 2023 y 2024, respectivamente. En global, el buen hacer de la economía portuguesa se ha traducido en una mejora de las expectativas de crecimiento del PIB por parte del Banco de Portugal, quien sitúa el crecimiento del PIB en 2,7% y el 2,4% para los años 2023 y 2024.

Si bien las bases del mercado inmobiliario se mantienen robustas, hay una manifiesta ralentización de la inversión motivada por la continua subida de los tipos de interés llevada a cabo por el Banco Central Europeo (situando el precio del dinero en el 4%). En este sentido, la inversión inmobiliaria sigue siendo muy selectiva y se mantiene por debajo del nivel para el mismo periodo del año anterior (-45%), siendo los inversores no-institucionales los principales actores del mercado. No obstante, cabe esperar que las bajadas de valor reflejadas en las valoraciones del primer semestre ayuden a acercar las posiciones entre oferta y demanda.

En el sector retail, tanto en España como en Portugal, se ha consolidado la mejora de los niveles de afluencia a centros comerciales y tráfico en las principales calles comerciales de las ciudades, gracias a la climatología y un turismo al alza que puede alcanzar cifras récord este 2023. A pesar de la actual incertidumbre económica, los consumidores muestran una mayor disposición a salir y disfrutar de las compras en entornos físicos.

En lo que respecta al mercado de ocupación, los inquilinos continúan avanzando con sus planes de expansión, destacando categorías como Bazar, Textil, Hogar y Mascotas. Al mismo tiempo, es cada vez más evidente la consolidación de la omnicanalidad permitiendo a los consumidores alternar entre el mundo digital y el físico según sus preferencias.

En cuanto a la inversión en activos de retail, durante el primer semestre ha habido una menor cantidad de transacciones debido a la distancia existente entre compradores y vendedores, así como la escasez de activos de calidad en el mercado. Sin embargo, la península ibérica ha despertado el interés de inversores franceses, belgas, alemanes y algunas socimi, quienes están buscando oportunidades en parques de medianas, supermercados y centros comerciales "value-add". Se espera que durante la segunda mitad del año se materialicen transacciones de carteras de supermercados, como Carrefour, y parques de medianas, como el Portfolio Lar, lo que ayudará a impulsar el mercado.



El mercado logístico ibérico sigue dando muestras de fortaleza, en estos últimos meses la demanda de espacio se ha mantenido fuerte, lo cual junto a la estabilización de nuevos desarrollos, ha contribuido a ligeras subidas de renta en ciertas ubicaciones. En la parte de inversión, sin embargo, se observan las mismas tendencias que en otras clases de activo, es decir, los inversores institucionales se muestran a la espera de un ajuste de precios.

Operaciones realizadas y cartera actual

A día de hoy, la cartera de ORES Portugal se compone de un total de diez activos: Un activo logístico adquirido en agosto de 2021 en Vila Nova de Gaia, Oporto, con una excelente ubicación; lindando con la autopista A1 (Oporto-Lisboa) y operado por Luis Simoes (principal operador logístico portugués) y 9 supermercados, de los cuales ocho se ubican en Portugal (7 operados por Continente y 1 operado por Pingo Doce) y uno en España (cuyo inquilino es Mercadona), adquiridos en tres transacciones en los meses de agosto de 2020, febrero de 2021 y la última adquisición - tres supermercados en distintas localizaciones de Portugal -, que supuso el cierre del periodo de inversión del vehículo, realizada en noviembre de 2022.

Características de la inversión

ORES Portugal cuenta con un portfolio de 10 activos de primer nivel, con una valoración agregada de 87,8 millones de euros y un apalancamiento medio del 43,8%. Tras las últimas valoraciones a 30 de junio de 2023, la cartera se ha depreciado un 1.6% respecto a diciembre 2022 debido principalmente al contexto actual de subida de yields, pero compensado principalmente por el incremento de renta indexada a IPC de los contratos de arrendamiento, lo que demuestra la fortaleza de la cartera y la calidad de sus activos.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 76% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual. El 24% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simoes.

Durante el segundo trimestre de 2023, se han cobrado el 100% de las rentas facturadas. La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa próximo a los 44 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 14 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. La totalidad de los contratos se encuentran indexados a IPC (relevante ante el escenario inflacionista global a corto y medio plazo), si bien es cierto que algunos de ellos con limitaciones en la subida máxima permitida.



Estrategia de inversión y rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €5,1M en términos anualizados (equivalente a una rentabilidad bruta del 5,8% sobre valoración de junio 2023).

Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera y la elevada previsibilidad de la generación de caja de los activos animan a ser optimistas respecto a alcanzar los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas. Por este motivo, fue aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2023, una distribución de €3M (€2,5M con cargo a reservas y €0.5M de beneficios-dividendos); adicionalmente, fue devuelto €1M de capital no invertido. Esta distribución representa un 8% del capital aportado por los inversores, y que fue abonado en mayo.

Impacto en nuestra Sociedad

Los activos de ORES Portugal generan un empleo directo de cerca de 700 puestos de trabajo, y su gestión se realiza atendiendo a procesos y políticas internas de buenas prácticas sometidos al cumplimiento normativo, de forma transversal tanto sobre el activo como la propia gestión del vehículo.

Además, estos activos crean crecimiento económico, ya que atraen nuevas empresas, aumentan la competencia, y mejoran el acceso a bienes y servicios, impactando así en la calidad de vida de los residentes locales a través de una gran variedad de opciones de compras y entretenimiento.

Detalle de la cartera de inversión

1 Continente modelo Faro Faro

- 08 / 2020
- Super de gran superficie
- Prof. Antonio Pinheiro e Rosa 5
- 5.116m²
- Continente



2 Continente Covilha Covilhã

- 08 / 2020
- Hiper-Mercado
- Serra Shopping Lugar Quinta do Pinheiro
- 6.054m²
- Continente



3 Continente Bom Dia Asprela Oporto

- 08 / 2020
- Supermercado
- Rua Henrique de Sousa Reis
- 2.583m²
- Continente



4 Carrefour Modelo Mozelos Mozelos

- 08 / 2020
- Super de gran superficie
- Rua do Murado 292
- 5.113m²
- Continente



5 Pingo Doce Amadora Reboleira

- 08 / 2020
- Supermercado
- Avenida Dom José I 43
- 2.351m²
- Pingo 12



Detalle de la cartera de inversión

6 Mercadona Zaragoza Zaragoza

-  2 / 2021
-  Supermercado
-  Calle Francia s/n
-  2.545m²
-  Mercadona



7 Almacén Luis Simoes Vila nova de Gaia

-  08 / 2021
-  Almacén Logístico
-  Rua das Indústrias, n.º 239 - 245
-  21.075 m²
-  Luis Simões



8 Continente Guarda Guarda

-  11 / 2022
-  Super de gran superficie
-  Freguesia S. Vicente, R. do Ferrinho
-  4.811 m²
-  Continente



9 Continente Modelo Catanhede Catanhede

-  11 / 2022
-  Super de gran superficie
-  R. Chão do Conde
-  4.949 m²
-  Continente



10 Continente Modelo Ponte de Lima Ponte de Lima

-  11 / 2022
-  Super de gran superficie
-  R. Conde de Aurora
-  4.893 m²
-  Continente



2
2023

Calendario Tentativo

3^{er}

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del 2º trimestre
de 2023

4^o

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de Actividad
3^{er} trimestre de 2023

Publicación de
Cuentas Semestrales
auditadas
de 2023

Publicación del
Certificado conforme al
cumplimiento con las disposiciones
del Régimen de Abuso de Mercado



Disclaimer

La información financiera de este informe no está auditada.

Olimpo Real Estate Portugal SIGI S.A. ("ORES Portugal" o la "Sociedad") es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La Sociedad tiene sus acciones constituidas para negociación en Euronext Lisboa y es una sociedad portuguesa que opera bajo el régimen fiscal especial SIGI (Sociedades de Inversión y Gestión Inmobiliaria) (Decreto-Ley no 19/2019, de 28 de enero, y adiciones).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, ORES Portugal no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. ORES Portugal no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

El presente documento no constituye, bajo ningún concepto, una oferta de compra, venta, recomendación de inversión, ni suscripción o negociación de valores u otros instrumentos. Cualquier decisión de compra-venta o inversión debería aprobarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse, exclusivamente, en el presente documento.

El inversor que acceda al presente documento deberá tener en cuenta que los valores o instrumentos a los que se refiere pueden no ser adecuados a sus objetivos de inversión o a su posición financiera.

ORES Portugal no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

Los inversores en la Sociedad no facilitarán esta información confidencial a terceros ni usarán la misma en detrimento del resto de inversores en la Sociedad, de Sonae Sierra, o de las compañías (clientes y proveedores) con los que la Sociedad mantiene relación.



bankinter
investment

Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

